



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max Traufhöhe als Höchstmaß
FH max Firsthöhe als Höchstmaß
- Satteldach 42-48° Dachform und Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- RRB Fläche für die Abwasserbeseitigung; Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ökologische Ausgleichsfläche
- Anpflanzung Bäume / Sträucher
Zu erhaltender Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bestandsdarstellungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
o vorhandene Flurstücksgrenze
o vorhandene Flurstücksnummer
■ vorhandenes Gebäude
o vorhandener Baum
--- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
--- Böschung
- Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

- 6. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen.
- 6.2 Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsbefehligen Flächen sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 6.3 Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist ein bodenständiger Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
- 7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
(gem. § 9 (1a) BauGB)
- 7.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ökologische Ausgleichsflächen) werden dem Eingriffverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsfläche zugeordnet.
- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der B 67 und auf der Krechtinger Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau - der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Kochküchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bzw. Büroräumen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel* in dB(A) | erforderliches R' w+a * des Außenbauteils in dB | Aufenthaltsräume | Büroräume |
|------------------|---------------------------------------|---|------------------|-----------|
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 | 30 |
- * R' w+a: Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, das sich gem. DIN 4109 aus den Schalldämmmaßen der einzelnen Bauteile bzw. Teilflächen (Wandflächen, Fensterflächen etc.) errechnet.
- Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- 1.2 Die Fassaden in Ausrichtung zur B 67 sowie zur Krechtinger Straße, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiches III liegen, sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III (R' w+a = 35 dB) auszuführen.
- Fenster zu Schlafräumen von Gebäuden, die auf Grundstücken innerhalb des Lärmpegelbereiches III errichtet werden, sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den jeweils lärmabgewandten Fassaden (Süd- bzw. Westfassade) zu realisieren.
- Hier von können Ausnahmen zugelassen werden:
Die Fenster von Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB(A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden, verteilbaren Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R' w+a zu berücksichtigen.

- B) Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
1. **Socket**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben.
2. **Traufe**
Die gemäß Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
3. **Außenwandflächen**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
4. **Dachform**
Im Plangebiet sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung nur geneigte Dächer, in einem Teilbereich gem. Planzeichnung nur Satteldächer, mit einer Dachneigung von 42-48° bzw. 15-48° zulässig. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
5. **Dacheindeckung**
Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.
6. **Dachausbildung**
Dachschritte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Gauben und Zwerchhäuser sind in zweiter Reihe (Spitzboden) unzulässig.
7. **Stellung baulicher Anlagen**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
8. **Einfriedigungen**
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Dies gilt für Einfriedigungen als bauliche Anlagen, nicht aber für Hecken. Blickdicke Einfriedigungen (z.B. aus Mauerwerk oder Holz) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und von außen (zur Verkehrsfläche hin) dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Blickdurchlässige Einfriedigungen (z.B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,00 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu durchgrünen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (Katasterstand Dezember 2009). Die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als...
Borken, den 14.12.2010
Rheide, den 16.12.2010
Der Beschluss des Rates der Stadt Rhede über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 08.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
Rheide, den 16.12.2010
Der Bürgermeister i.A. ...
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch hat am 06.07.2010 stattgefunden.
Rheide, den 16.12.2010
Der Bürgermeister i.A. ...
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 13.08.2010 stattgefunden.
Rheide, den 16.12.2010
Der Bürgermeister i.A. ...

Die öffentliche Auslegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Rhede am 06.10.2010 beschlossen.
Rheide, den 16.12.2010
Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 25.10.2010 bis 26.11.2010 aufgrund der Bekanntmachung vom 06.10.2010 öffentlich ausgelegt.
Rheide, den 16.12.2010
Der Bürgermeister i.A. ...
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch hat in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 26.11.2010 stattgefunden.
Rheide, den 16.12.2010
Der Bürgermeister i.A. ...
Dieser Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Rat der Stadt Rhede am 15.12.2010 gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
Rheide, den 16.12.2010
Der Bürgermeister i.A. ...
Der Satzungsbeschluss des Rates über diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 22.12.2010 durch den Bürgermeister ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rheide, den 28.12.2010
Der Bürgermeister i.A. ...

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 1998 I S. 137), in der zuletzt geänderten Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245/SGV NW 2023)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung
Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V 3 - 8004/25.1 vom 06.02.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

HINWEISE

1. **Denkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Rhede) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbehebungen sind der Denkmalbehörde rechtzeitig anzuzeigen, das Betreten des betroffenen Grundstücks ist für die Durchführung eventueller archäologischer Untersuchungen zu gestatten.
2. **Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße**
Die Errichtung von Werbeanlagen ist gem. FStrG im 20-m-Bereich der Bundesstraße 67 unzulässig; im 20-m-Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaustärkers der Bundesstraße (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
1. **Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich als Läden i.S.d. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Alle weiteren in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind ohne Einschränkung zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die max. zulässige Firsthöhe darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung 10,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Rhede angegeben. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Firsthöhe auszuführen.
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
- 3.1 Für einzelne Gebäudeteile (z.B. Windfang) kann die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung darf sich jedoch auf nicht mehr als 20% der Baukörperlänge beziehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nur zulässig, wenn diese nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Baugrenze darf grundsätzlich nur um maximal 1,00 m überschritten werden.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebieten**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Für die als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzte Anpflanzungsfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf der Fläche ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen mit heimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von ca. 1.921 m² anzulegen.

**STADT RHEDE
Bebauungsplan Rhede BS 23
Dezember 2010**

